

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корп. 2, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 96,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1445, докольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ОЦЕНКИ: 27.01.2023

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

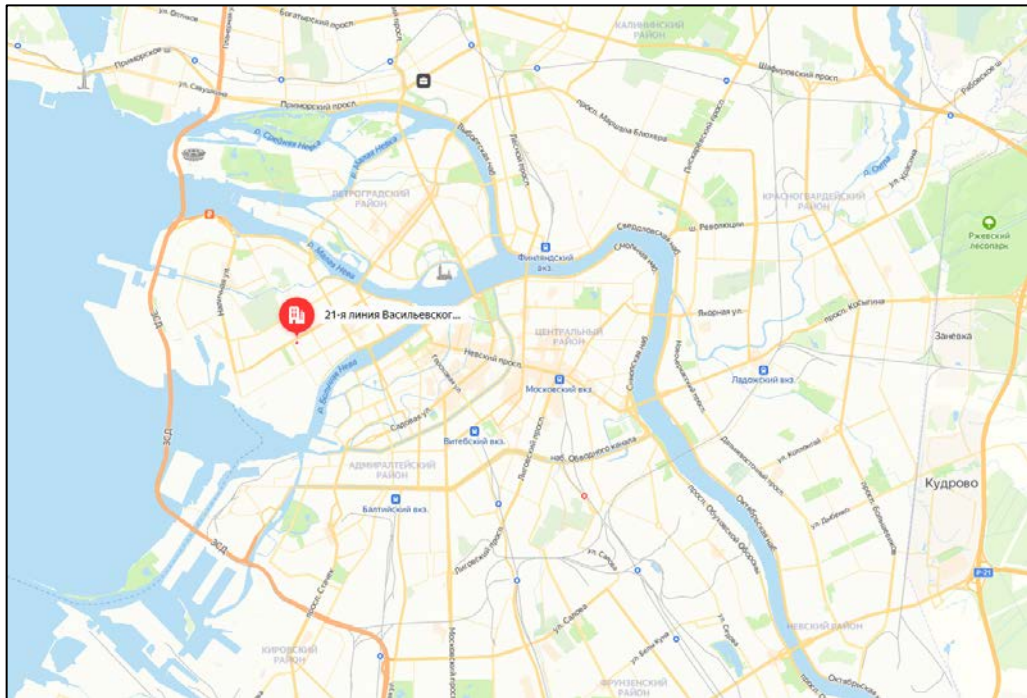


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

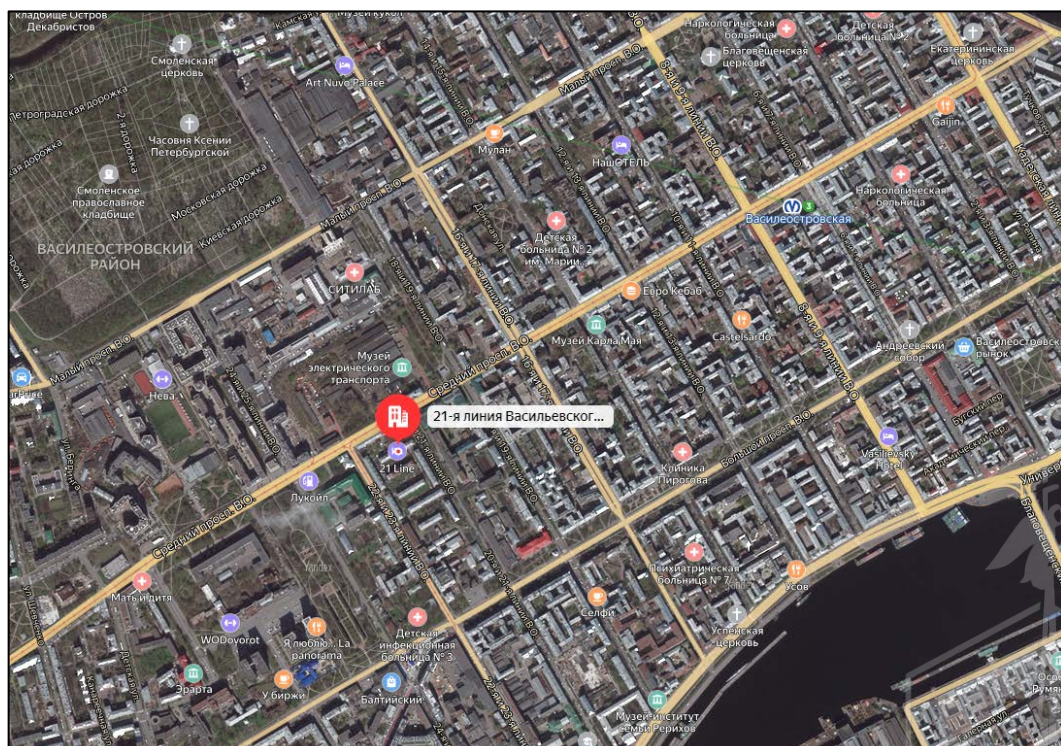


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	96,3 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002083:1445
Кадастровая стоимость, руб.	12 631 103,32
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	131 164
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения	2,90 (заглубление -1,00 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002083:1445-78/011/2021-1 от 24.12.2021
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1, 2, 3, 4 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2 и ч.п. 4 заложены, оконные проемы в ч.п. 1 защиты, в стене между ч.п. 3 пом. 4-Н м ч.п. н пом. 3-Н оборудован дверной проем. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Помещение захлавлено.

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002083:1445
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 21-я В.О., д. 16, корп. 2, литера. В, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	96.3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12631103.32
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

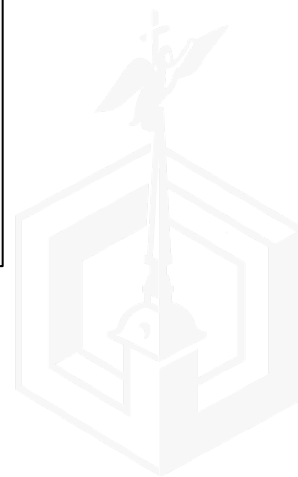
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2083:4:43:1004
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002083:1445-78/011/2021-1 от 24.12.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



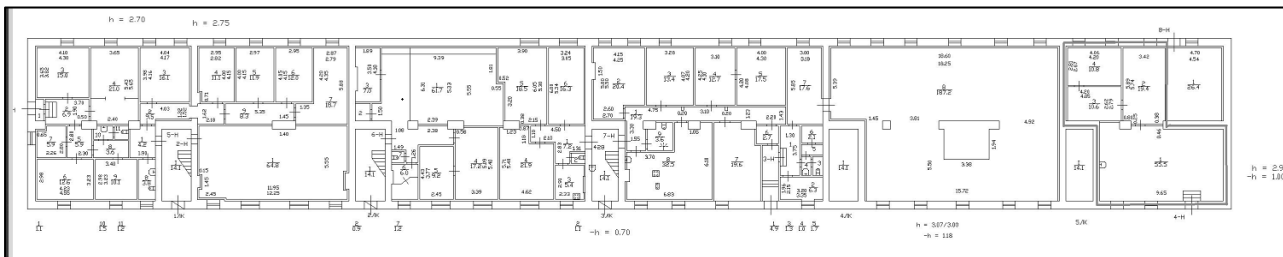


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

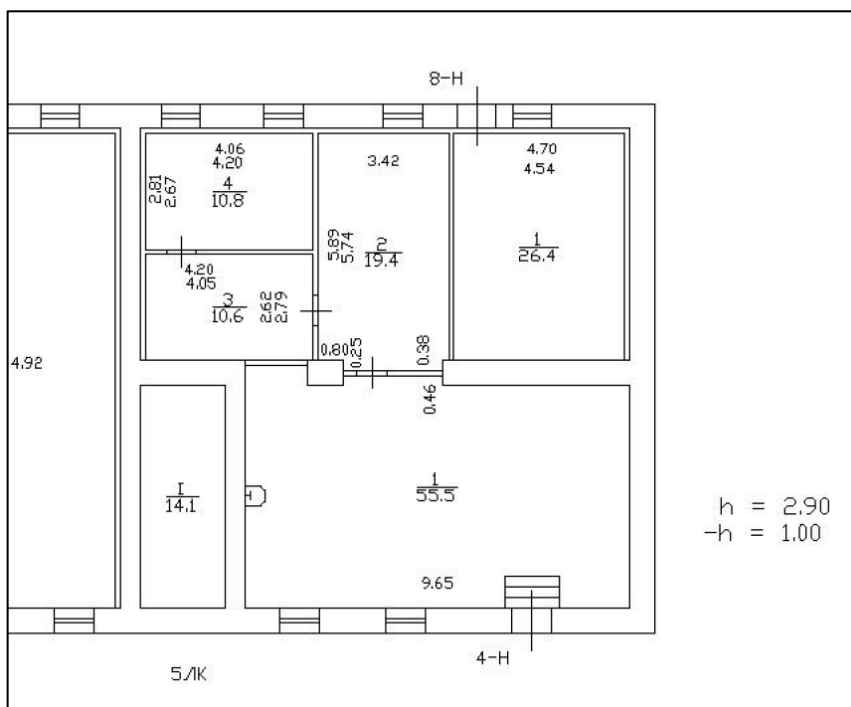


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.

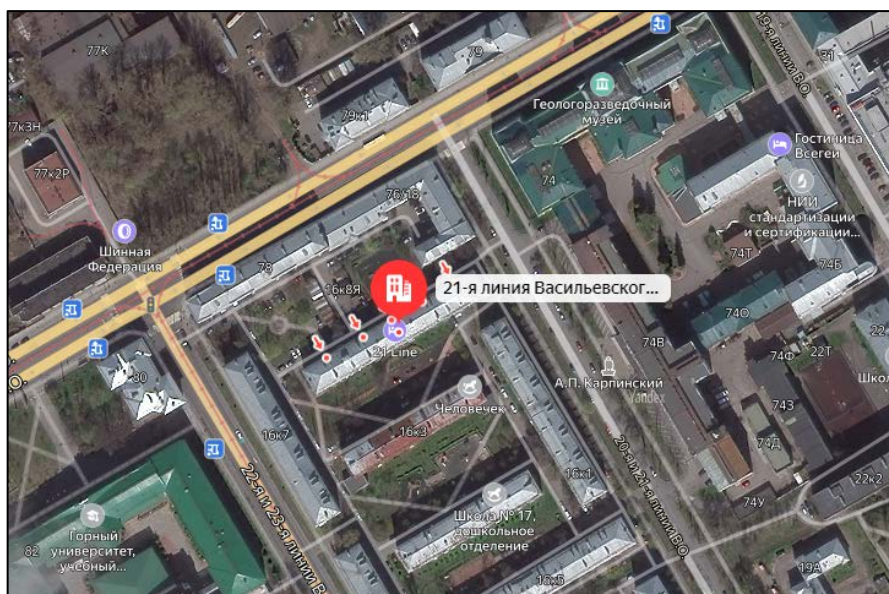


Рисунок 6. Расположение входов в помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-



деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, рестораны, гостинцы и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 180 м от крупной транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 15 минутах (1,29 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.01.2022г. № КУВИ-001/2022-11296559 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1834 от 07.02.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-505/22-0-0 от 27.01.2022 г. объект, расположенный по адресу: 199026, г. Санкт-Петербург, 21-я линия В.О., дом 16, корпус 2, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1657-рз от 05.07.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 21-я линия В.О., д. 16, корп. 2, литера В, пом. 4-Н, площадью 96.3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1445» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и

контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5. Двор, в котором находится Объект оценки



Фото № 6. Двор, в котором находится Объект оценки





Фото № 7. Двор, в котором находится Объект оценки



Фото № 8. Вход в помещение со двора



Фото № 9. Внутреннее состояние помещения



Фото № 10. Внутреннее состояние помещения



Фото № 11. Внутреннее состояние помещения



Фото № 12. Внутреннее состояние помещения



Фото № 13. Внутреннее состояние помещения



Фото № 14. Внутреннее состояние помещения





Фото № 15. Внутреннее состояние помещения



Фото № 16. Внутреннее состояние помещения



Фото № 17. Внутреннее состояние помещения




Фото № 18. Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корп. 2, литера В, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корп. 2, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 96,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1445, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.01.2023, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 1, 2, 3, 4 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2 и ч.п. 4 заложены, оконные проемы в ч.п. 1 защищены, в стене между ч.п. 3 пом. 4-Н и ч.п. н пом. 3-Н оборудован дверной проем. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Помещение захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	27.01.2023



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корп. 2, литера В, помещение 4-Н, общая площадь 96,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1445, цокольный этаж	47 767	4 600 000	57 321	5 520 000
Итого:	47 767	4 600 000	57 321	5 520 000

